

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5  
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70  
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk  
www.raadogrev.dk

# Ejendomsselskabet Smallegade P/S

c/o LETT Advokatpartnerselskab,  
Hack Kampmanns Plads 2, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 64 46 60

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27.5.2017

\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10 - 11
Noter til årsrapporten	12 - 13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Smallegade P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. maj 2017

### Direktion

Jan Bech

### Bestyrelse

Thomas Lund

Ole Peter Jensen Hald

Jan Bech

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Smallegade P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Smallegade P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 17. maj 2017

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision**

CVR-nr. 10 15 81 17

Jens Fahlberg

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Smallegade P/S c/o LETT Advokatpartnerselskab Hack Kampmanns Plads 2 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 64 46 60
	Hjemsteds- kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Bech
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Lund, formand Ole Peter Jensen Hald Jan Bech
<b>Revision</b>	Rådgivning & Revision A/S True Møllevej 5 8381 Tilst



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre og eje ejerlejligheder.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi, og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsesmodellen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomsstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital. Effekten af ændring i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalysen i note 2.

### Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK 8.254.329 anses for tilfredsstillende.

I henhold til indgået aftale modtager/afholder Komplementarselskabet Smallegade ApS 3 % af årets regnskabsmæssige resultat ekskl. værdiregulering af investeringsejendomme. Beløbet indgår i andre eksterne omkostninger.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Smallegade P/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

Endvidere foretages værdiregulering af renteswap over egenkapitalen mod tidligere over resultatopgørelsen (finansielle poster).

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når de er sandsynlige, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter nettolejeindtægt.

### Indtægtskriterium

For indtægter anvendes faktureringskriteriet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende likvide beholdninger og gæld.

### Skatter

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, idet skattepligten påhviler aktionærerne.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt ejendommens faktiske lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag af ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af investeringsejendomme. For 2016 er anvendt et forrentningskrav for investeringsejendomme på 4 %.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning		2.746.629	2.691.670
Direkte omkostninger ved udlejning		-638.113	-428.647
Andre eksterne omkostninger		-317.017	-483.551
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.791.499</b>	<b>1.779.472</b>
Værdiregulering af investeringsejendom		8.963.000	15.079.670
Finansielle indtægter		0	754.565
Finansielle omkostninger	1	-2.500.170	-1.032.070
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.254.329</b>	<b>16.581.637</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>8.254.329</b>	<b>16.581.637</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		8.254.329	16.581.637
<b>Disponeret i alt</b>		<b>8.254.329</b>	<b>16.581.637</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016	2015
Investeringsejendomme		53.963.000	45.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>53.963.000</b>	<b>45.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>53.963.000</b>	<b>45.000.000</b>
Andre tilgodehavender		13.070	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	30.754
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.070</b>	<b>30.754</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.392.948</b>	<b>2.754.250</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.406.018</b>	<b>2.785.004</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>55.369.018</b>	<b>47.785.004</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2016	2015
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		22.860.063	16.636.034
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>23.360.063</b>	<b>17.136.034</b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.617.146	29.381.355
Huslejedepositum og forudbetalt leje		913.606	817.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>31.530.752</b>	<b>30.199.255</b>
Gæld til realkreditinstitutter		230.000	208.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		114.193	125.395
Gæld til tilknyttede virksomheder		106.657	0
Anden gæld		27.353	116.320
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>478.203</b>	<b>449.715</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.008.955</b>	<b>30.648.970</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>55.369.018</b>	<b>47.785.004</b>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	5		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Heraf udgør renter til tilknyttede virksomheder	3.636	2.655
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar		29.920.330
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Kostpris 31. december		<u>29.920.330</u>
Værdireguleringer 1. januar		15.079.670
Årets værdireguleringer		<u>8.963.000</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>24.042.670</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>53.963.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastkrav for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af sammenlignelige ejendomme.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelse af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

København byejendomme 4,00%

Ved alternativ anvendelse af krav til forrentning ved værdiansættelse efter den afkast-baserede model, ville den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene pr. 31. december 2016 kunne måles i henhold til nedenstående oversigt:

<u>Ændring i forrentningskrav</u>	<u>Ned-/ opskrivning</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Forskel til bogført værdi</u>
1,00%	13.432.670	43.353.000	-10.610.000
0,50%	18.147.670	48.068.000	-5.895.000
<b>0,00%</b>	<b>24.042.670</b>	<b>53.963.000</b>	<b>0</b>
-0,50%	31.620.670	61.541.000	7.578.000
-1,00%	41.724.670	71.645.000	17.682.000

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	500.000	16.636.034	17.136.034
Årets resultat		8.254.329	8.254.329
Årets hævninger		-2.030.300	-2.030.300
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>22.860.063</b>	<b>23.360.063</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	2016	2015
Forfalder efter 5 år	29.747.146	28.536.355
Mellem 1 og 5 år	870.000	845.000
Langfristet del	30.617.146	29.381.355
Inden for 1 år	230.000	208.000
	<b>30.847.146</b>	<b>29.589.355</b>

### 5 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for kreditinstitutter er investeringsejendomme stillet til sikkerhed. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktiver udgør DKK 53.963.000 pr. 31. december 2016.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Jan Bech**

**Direktør**

Serienummer: PID:9208-2002-2-859404653687

IP: 62.181.210.226

2017-05-23 09:52:05Z

NEM ID 

**Jan Bech**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-859404653687

IP: 62.181.210.226

2017-05-23 09:52:05Z

NEM ID 

**Thomas Lund**

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: PID:9208-2002-2-891957504107

IP: 2.105.75.199

2017-05-26 18:23:59Z

NEM ID 

**Ole Peter Jensen Hald**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-414279322385

IP: 193.239.99.220

2017-05-28 08:32:34Z

NEM ID 

**Jens Olav Fahlberg**

**Statsautoriseret revisor**

Serienummer: PID:9208-2002-2-780410534856

IP: 93.0.173.147

2017-05-29 07:17:29Z

NEM ID 

**Jan Bech**

**Dirigent**

Serienummer: PID:9208-2002-2-859404653687

IP: 85.191.36.69

2017-05-29 07:42:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NEU6A-YKWTN-DM5Q8-O3GMU-ADH31-5BCET

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>